



Montgomery County, Maryland

# MANUAL DE APLICACIÓN LEGAL DEL CÓDIGO DE VIVIENDA

Marzo de 2017



Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios

1401 Rockville Pike, 4<sup>th</sup> Floor  
Rockville, MD 20852  
TELÉFONO: 311 dentro del Condado  
240-777-0311 fuera del Condado  
FAX: 240-777-3701

<http://montgomerycountymd.gov/dhca>



## Contenido

INTRODUCCIÓN .....	3
PROCESO DE APLICACIÓN LEGAL DEL CÓDIGO .....	3
Capítulo 26: Normas de mantenimiento de viviendas y edificios.....	4
Requisitos generales para una vivienda segura y sanitaria .....	5
Requisitos de espacio mínimo, uso y ubicación .....	5
Requisitos de seguridad .....	6
Autoridad para llevar a cabo inspecciones .....	7
Declaración de ruina .....	8
Estándares mínimos para propiedades no residenciales .....	9
Infracciones habituales según la estación .....	9
Infestación.....	10
Crecimiento de moho.....	11
Capítulo 48: Almacenamiento de desechos sólidos.....	11
Recipientes para el almacenamiento de desechos sólidos .....	12
Almacenamiento de vehículos motorizados .....	12
Proceso de limpieza y gravamen.....	12
Cómo presentar una reclamación.....	12
Programa Neighborhoods Alive (Vecindarios Vivos) .....	13
Preguntas frecuentes .....	15
Anexo - Lista de artículos inspeccionados.....	17

**EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD:** *El presente manual se elaboró con el fin de constituir una guía general e intenta brindar información de una forma que pueda comprenderse con facilidad. Se tomaron todas las medidas razonables para garantizar la precisión de la información en el presente manual. Si bien se considera que la información es precisa, si existe cualquier discrepancia respecto de las leyes o reglamentaciones vigentes, regirán dichas leyes y reglamentaciones. Para conocer el texto y los requisitos exactos de cualquier ley, consulte el Código del Condado de Montgomery, que se encuentra disponible en línea en [www.amlegal.com](http://www.amlegal.com). La información contenida en el manual no constituye asesoramiento legal.*

## INTRODUCCIÓN

La misión de la Sección de Aplicación Legal del Código de Vivienda del Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios (DHCA, por sus siglas en inglés) consiste en esforzarse y mejorar la calidad de vida en el Condado de Montgomery garantizando que nuestros vecindarios y parque inmobiliario se mantengan en buenas condiciones.

La Sección de Aplicación Legal del Código es responsable de administrar las siguientes leyes del Código del Condado de Montgomery: Capítulo 26, Normas para el mantenimiento de viviendas y edificios; Capítulo 48, Desechos sólidos; y el Capítulo 58, Malezas. Estas leyes definen la forma en que los edificios, las viviendas, los apartamentos, los patios y las propiedades vacías se deben mantener en el Condado de Montgomery.

La aplicación legal permanente de las leyes del Condado ayuda a lo siguiente:

- ✓ Mejorar la calidad de vida de los residentes del Condado de Montgomery.
- ✓ Estabilizar los vecindarios y ofrecer un entorno saludable.
- ✓ Brindar viviendas seguras, dignas y limpias para todos.
- ✓ Mantener y mejorar el valor de las propiedades.
- ✓ Prevenir las plagas.

Los inspectores del Código de Vivienda investigan las quejas, realizan inspecciones legalmente exigidas y autorizadas, y forman a los residentes del Condado en cuanto a sus derechos y responsabilidades en el área de mantenimiento de la propiedad.

Este manual describe qué hace la Sección de Aplicación Legal del Código del DHCA, como también la forma en que lo hace. También describe los distintos derechos y responsabilidades de los propietarios y los arrendatarios. El DHCA ansía trabajar en conjunto con los propietarios, los administradores, los arrendadores, los arrendatarios y las asociaciones civiles en las medidas tendientes a concretar nuestro objetivo mutuo de mantener la alta calidad de vida en el Condado de Montgomery.

## PROCESO DE APLICACIÓN LEGAL DEL CÓDIGO

A fin de garantizar que se cumplan los requisitos de las leyes anteriores, los inspectores del Código de Vivienda dentro del DHCA visitan e inspeccionan miles de viviendas de una sola familia, apartamentos, empresas y demás propiedades durante todo el año. Una inspección es motivada por una queja, una remisión o una inspección exigida en virtud de la ley. En ocasiones, las inspecciones se realizan en vecindarios específicos como parte de una estrategia general departamental a fin de mejorar y optimizar un área dentro del Condado.

### ***¿Lo sabía?***

*En el Condado de Montgomery, el 96 por ciento de todas las infracciones del Código de Vivienda es corregido a término por los propietarios.*

Cuando se detecta una infracción, el inspector labra un **aviso de infracción** que identifica la infracción y la medida correctiva que se requiere. El aviso de infracción también brinda al propietario un período de tiempo especificado en el cual corregirla. Al final de este período de tiempo, se vuelve inspeccionar la propiedad para verificar que la infracción ha sido remediada. Si el propietario ha efectuado las reparaciones requeridas, se cierra el caso. En algunos casos limitados, el inspector puede otorgar una extensión de tiempo por una buena causa para corregir una infracción.

Si el propietario no responde o no ha corregido la infracción, el inspector llevará a cabo acciones legales emitiendo **citaciones civiles** al propietario. Estas citaciones suponen multas de entre \$100 y \$500 de acuerdo con la gravedad de la infracción. Además de la multa, el inspector solicita una orden del tribunal por la cual se exija que se corrijan las infracciones (una "**Orden de extinción**"). Si el propietario no corrige el problema en el plazo establecido por el juez, la Orden de extinción permite que el Departamento ingrese en la propiedad, efectúe las reparaciones y cobre el costo al propietario. Si el propietario no paga al Condado las reparaciones, el DHCA impondrá un gravamen contra la propiedad y dará inicio a acciones legales para cobrar dicho gravamen.

## Capítulo 26: Normas de mantenimiento de viviendas y edificios

### *Estándares mínimos para unidades de vivienda*

Según su definición, una unidad de vivienda es "cualquier habitación o grupo de habitaciones situadas dentro de una vivienda que constituyan una única unidad habitable con establecimientos que se usen o que estén diseñados para ser usados para vivir, dormir, cocinar o comer".

#### ***¿Lo sabía?***

*Una "unidad de vivienda" es un lugar con instalaciones sanitarias en las cuales las personas viven, cocinan, comen y duermen de manera permanente, por ejemplo, una casa o un apartamento.*

Cada unidad de vivienda debe contener:

- ✓ Una cocina con una estufa en funcionamiento, un fregadero, un refrigerador y espacio para almacenar y preparar alimentos.
- ✓ Un baño con un sanitario, un lavabo, una ducha o una bañera.
- ✓ Instalaciones de desecho de desperdicios adecuadas.
- ✓ Agua caliente (calentada hasta al menos 120 pero no más de 140 grados Fahrenheit).
- ✓ Un mínimo de dos medios de escape hacia el exterior que sean seguros y no presenten obstrucciones.
- ✓ Un sistema de calefacción capaz de proporcionar una temperatura mínima de 68 grados Fahrenheit en todas las habitaciones habitables.
- ✓ El acceso a cualquier habitación usada para dormir no debe atravesar a otra habitación de estas características.

***Requisitos generales para una vivienda segura y sanitaria***

**Los propietarios deben realizar lo siguiente:**

- ✓ Mantener en buen estado a todos los componentes exteriores de la vivienda, los cimientos, las paredes, las escaleras, las ventanas, las puertas y el techo.
- ✓ Mantener toda la plomería en buen estado.
- ✓ Proteger todas las superficies de madera de la descomposición y el deterioro.
- ✓ Evitar y eliminar cualquier infestación por parte de insectos o alimañas.
- ✓ Mantener las paredes interiores y el trabajo de carpintería en buen estado.
- ✓ Mantener la unidad de vivienda libre de descascaramiento o desprendimiento de pintura.
- ✓ Volver a pintar el interior de la unidad de vivienda después de cinco años incluso si no se produjo ningún cambio de arrendatarios.

***Requisitos de espacio mínimo, uso y ubicación***

- ✓ No más de cinco personas no emparentadas pueden vivir juntas en una unidad de vivienda.
- ✓ Cualquier habitación usada como dormitorio debe tener al menos 70 pies de ancho.
- ✓ Las habitaciones empleadas como dormitorios deben contener al menos 70 pies cuadrados de espacio utilizable si las ocupan una sola persona, y al menos 50 pies cuadrados de espacio utilizable por persona si las ocupan más de una persona.
- ✓ La bodega y el espacio del sótano no se pueden usar para dormir a menos que cumplan con los requisitos del Código de Vivienda en cuanto a luz, ventilación y salida de emergencia.
- ✓ Según su definición, el ocupante es cualquier persona que tenga más de un año de edad.

***¿Lo sabía?***

*Antes de usar una bodega o un sótano para dormir, debe obtener la aprobación del Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios.*

***Responsabilidades de propietarios y arrendatarios Los***

**propietarios están obligados a lo siguiente:**

- ✓ Instalar detectores de humo cerca de cada área usada para dormir y en cada escalera que conduzca a un área ocupada.
- ✓ Mantener las áreas compartidas o comunes de terrenos y edificios en condiciones limpias y sanitarias.
- ✓ Brindar la cantidad suficiente de recipientes para almacenar desperdicios y basura en propiedades donde habiten múltiples familias.
- ✓ Exterminar cucarachas, chinches, ratones, ratas y demás alimañas en propiedades donde habiten múltiples familias.
- ✓ Realizar el mantenimiento de árboles y arbustos.

- ✓ Realizar el mantenimiento de todas las superficies pavimentadas, tales como aceras, ingresos a garajes y áreas de estacionamiento de modo tal que permanezcan en buen estado en todo momento.

**Los arrendatarios están obligados a lo siguiente:**

- ✓ Mantener la vivienda y los establecimientos en condiciones limpias y sanitarias.
- ✓ Desechar todos los desperdicios y la basura en los recipientes correspondientes.
- ✓ Exterminar a insectos y alimañas de viviendas de una sola familia.
- ✓ Mantener el césped de los patios de viviendas de una sola familia por debajo de las 12 pulgadas de altura.

***¿Lo sabía?***

*De conformidad con el Código de Vivienda del Condado,  
los arrendatarios tienen la obligación de llevar a cabo buenas prácticas de limpieza.  
La buena limpieza contribuye con un  
edificio de apartamentos y una vivienda seguros y saludables.*

***Requisitos de seguridad***

**Viviendas de renta para múltiples familias**

- ✓ Los propietarios deben cambiar los cerrojos cada vez que haya un nuevo arrendatario.
- ✓ Todas las puertas giratorias de entrada y salida deben tener cerraduras de combinación de un solo cilindro u otro dispositivo de seguridad aprobado.
- ✓ Los visores de las puertas (por ejemplo, "las mirillas") son obligatorios en todas las puertas de entrada.
- ✓ Las ventanas que se puedan abrir y cerrar y que se encuentren cerca del suelo deben estar construidas, y deben repararse y mantenerse a fin de evitar que sean abiertas desde el exterior.
- ✓ Todos los paneles de acceso a un techo, ático, entrepiso, área de almacenamiento y cualquier otra área que no se use diariamente, deben estar cerrados con llave.

**Viviendas de renta para una sola familia**

El propietario es responsable de suministrar, instalar y mantener un cerrojo para cada puerta del exterior. El propietario debe proporcionar al arrendatario una llave que abra el cerrojo desde el exterior y el cerrojo debe funcionar sin el uso de una llave mediante un cerrojo manual desde el interior.



### Detectores de humo

El uso de detectores de humo salva miles de vidas todos los años. En viviendas de renta de múltiples familias, los detectores de humo deben situarse cerca de cada habitación usada para dormir, como también cerca de cada escalera que conduzca a un área ocupada. Los propietarios y los arrendatarios deben probar los detectores de humo al menos una vez todos los meses para asegurarse de que funcionen, y reemplazar cualquier batería gastada. **Los arrendatarios nunca deben inhabilitar ni desconectar un detector de humo en su unidad de vivienda, pintar sobre este ni cubrirlo por ningún motivo.**

Un detector de humo puede estar "electrificado" (conectado al sistema eléctrico de un edificio con una batería de respaldo) o puede funcionar únicamente con baterías. Todas las baterías de un detector de humo deben reemplazarse al menos una vez por año. De manera alternativa, los propietarios pueden adquirir detectores de humo con una batería incorporada que tenga una vida útil de 10 años. Cualquiera sea el tipo de detector de humo empleado, cada detector de humo debe reemplazarse después de 10 años desde la fecha de su fabricación. La fecha de fabricación se puede encontrar en la parte posterior del detector de humo, como se muestra en la fotografía anterior.

### ***Autoridad para llevar a cabo inspecciones***

En virtud de las leyes del Condado, los inspectores del Código de Vivienda del DHCA tienen la autoridad para inspeccionar casas, apartamentos, edificios comerciales, terrenos baldíos y demás propiedades a los fines de proteger la salud y la seguridad de los ocupantes y del público en general. El DHCA puede solicitar una orden judicial si el propietario, un representante del propietario o un ocupante se niega a permitir una inspección. De conformidad con la ley del Condado, el DHCA tiene la obligación de inspeccionar cada complejo de apartamentos del Condado al menos una vez cada 36 meses. Los complejos de apartamentos con antecedentes de infracciones del código e incumplimiento del Código de Vivienda del Condado se inspeccionan de manera anual hasta que se determine que presentan un cumplimiento habitual. Estos complejos también tienen la obligación de desarrollar y acatar un plan de medidas correctivas, y deben presentar los registros de mantenimiento ante el DHCA.

Los propietarios deben notificar a los arrendatarios al menos 72 horas antes de cualquier inspección que haya programado el DHCA. Los ocupantes deben permitir que el propietario tenga acceso a una vivienda o a un

establecimiento en horarios razonables para efectuar reparaciones, llevar a cabo inspecciones o bien cumplir con otros requisitos de las leyes del Condado.

### **Avisos de infracción**

Cuando un inspector del Código de Vivienda descubre una infracción de este, debe notificar por escrito de ella al propietario y solicitar que se corrija. El aviso por escrito debe:

- ✓ describir la medida correctiva que se debe tomar;
- ✓ ofrecer un periodo de tiempo razonable para tomar la medida;
- ✓ ser entregado en persona o enviado por correo al propietario o al representante de este;
- ✓ ser publicado en la propiedad afectada por el aviso o bien cerca de ella.

### **Medidas correctivas y de emergencia**

Si en cualquier momento, el inspector del Código de Vivienda determina que una situación requiere una medida inmediata para proteger la salud y la seguridad de un arrendatario o del público, el inspector puede ordenar al propietario que tome medidas para corregir la condición **de inmediato**. De ser posible, la orden se entrega personalmente. Si la orden no se puede entregar de este modo, se debe colocar en la propiedad en un lugar visible.

Si el propietario no toma la medida exigida para corregir la condición en el plazo de 24 horas después de que el inspector publica o entrega la orden, el DHCA puede tomar medidas correctivas. El propietario debe pagar al Condado todos los costos razonables y necesarios que se generen. Estos costos constituyen una deuda por parte del propietario en favor del Condado y puede imponerse en la declaración de impuestos como gravamen sobre la propiedad y cobrarse en el modo en el que se recaudan los impuestos sobre la propiedad habituales.

### **Declaración de ruina**

Toda vivienda, unidad de vivienda o edificio no residencial puede recibir una declaración de ruina y puede establecerse que este **no es adecuado para ser habitado** o **no es seguro para los ocupantes** si la estructura:

1. carece de electricidad, suministro de agua, instalaciones de saneamiento, iluminación adecuada, ventilación o un sistema de calefacción;
2. se encuentra, de manera total o parcial, en tal estado de daño, ruina, deterioro, insalubridad, inseguridad o infestación por alimañas que se genere un peligro grave para la salud o la seguridad de los ocupantes o del público;
3. es aquella que, debido a su condición general, de manera total o parcial, es insalubre o de algún otro modo peligrosa para la salud o la seguridad de los ocupantes o del público;
4. contiene equipo poco seguro, incluida cualquier caldera, equipo de calefacción, elevador, escalera mecánica, cableado o dispositivo eléctrico, recipientes con líquido inflamable u otro equipo, en el establecimiento o en la estructura que presente un peligro para la vida, la salud, la propiedad o la seguridad de los ocupantes o del público;
5. se encuentra vacía y desocupada en cuanto al fin para el cual se la construyó; ha permanecido sustancialmente en ese estado durante al menos un año y ha sido objeto de una citación respecto de

cinco (5) o más infracciones del Capítulo 26, de las cuales ninguna ha obtenido un fallo de absolución por parte de un tribunal;

6. es una molestia para el público.

Si se establece cualquiera de estas condiciones, el inspector del Código de Vivienda notifica al propietario del bien declarado en ruina y coloca el cartel correspondiente en la propiedad. No se debe retirar el cartel hasta que el inspector del Código de Vivienda lo autorice.

El propietario debe notificar a los ocupantes y solicitarles que abandonen la propiedad. Posteriormente, el propietario debe clausurar todas las ventanas y las puertas a las que se pueda obtener acceso desde el piso o a través de una escalera, y debe evitar el acceso no autorizado a través de puertas y ventanas.

### **Reparación o extracción de estructuras ruinosas**

Cuando se declara que una propiedad se encuentra en ruina, el propietario debe reparar o retirar la estructura ruinosas en el período de tiempo especificado por el inspector. Si el propietario no cumple con la orden del inspector, se demolerá la estructura después de que el propietario reciba un aviso por escrito con 30 días de anticipación. El propietario debe pagar el costo de la demolición al Condado. Estos costos constituyen una deuda por parte del propietario en favor del Condado y puede imponerse en la declaración de impuestos como gravamen sobre la propiedad y cobrarse en el modo en el que se recaudan los impuestos sobre la propiedad habituales.

### ***Estándares mínimos para propiedades no residenciales***

#### **El propietario tiene la obligación de lo siguiente:**

- ✓ Mantener las propiedades vacías.
- ✓ Quitar los desechos, la basura, los desechos del patio y los escombros, y realizar el mantenimiento del terreno.
- ✓ Realizar el mantenimiento de todas las superficies pavimentadas o con grava de los estacionamientos, los ingresos a garajes, las aceras y las plataformas de ingreso.
- ✓ Eliminar cualquier condición que genere una molestia para el público de modo que se evite que se vuelva a producir.

### ***Infracciones habituales según la estación***

Todos los años, los inspectores del Código de Vivienda del DHCA descubren muchas infracciones habituales que se relacionan con condiciones estacionales. A continuación se incluyen algunas de estas infracciones habituales y la norma relacionada con la que los propietarios y los arrendatarios deben cumplir.

#### **Mantenimiento de patios y árboles**

En los meses de primavera y verano, con frecuencia los inspectores descubren césped y maleza crecida en exceso en patios y lotes baldíos, especialmente en los períodos de clima húmedo. Se debe realizar un mantenimiento de todo el césped y las malezas de modo que no superen las **12 pulgadas** de altura. Los inspectores también encuentran árboles muertos, troncos muertos y arbustos y maleza muerta. Los propietarios deben retirar todos los árboles y los arbustos muertos, incluidas las ramas o los troncos muertos de árboles vivos. Las ramas y los troncos muertos que, al crecer, llegan a la propiedad del vecino constituyen una infracción que debe remediar el propietario del árbol.



### **Retiro de nieve con pala**

En el Condado de Montgomery, los propietarios y los arrendatarios de viviendas de una sola familia deben retirar la nieve de cualquier acera pública que se encuentre adyacente a la propiedad en el plazo de **24 horas** después de que deje de nevar. Los propietarios de inmuebles de múltiples familias y comerciales deben retirar la nieve con pala de las aceras públicas y las áreas de estacionamiento privadas en el plazo de **24 horas** después de que deje de nevar.

### **Agua estancada**

El agua estancada puede incluir charcos que se formen a raíz de tormentas eléctricas durante el verano, agua no tratada que se encuentre en piscinas que no se usen fuera de los meses de verano, y agua que se acumule en un artículo situado en un jardín, por ejemplo, un neumático usado o una taza de plástico. Incluso una pequeña cantidad de agua estancada puede ser terreno fértil para mosquitos y demás plagas, y debe ser controlada por el propietario o el arrendatario. El control se puede lograr drenando el agua, eliminando la fuente o el recipiente de agua y a través de tratamientos químicos que pueden agregarse al agua de piscinas sin usar. El agua estancada sin tratar que se encuentre en una propiedad constituye una infracción, y debe corregirse.

### **Infestación**

La presencia de roedores e insectos (también conocidos como "alimañas") en cualquier unidad de vivienda constituye una infracción del Código de Vivienda. Las alimañas habituales incluyen: ratas, ratones, cucarachas, chinches, pulgas y lepismas. Las alimañas pueden controlarse a través del exterminio, pero también es importante que los propietarios y los arrendatarios eliminen toda condición o práctica que contribuya con la presencia de alimañas. El factor más importante para controlar a las alimañas es poner en práctica buenas prácticas de limpieza que eliminen las fuentes de alimentos o los hábitats en los cuales viven y se reproducen las alimañas. A fin de reducir la presencia de alimañas en la vivienda y alrededor de ella, los propietarios y los arrendatarios deben hacer lo siguiente:

- ✓ Limpiar las áreas de preparación y consumo de alimentos después de cada comida colocando los restos de los alimentos en un recipiente para la eliminación de residuos o para la basura con una tapa hermética, limpiando las superficies y barriendo el piso.
- ✓ Almacenar alimentos en recipientes con tapas herméticas y limpiar cualquier alimento que se haya caído que se encuentre en una alacena, gabinete o armario para almacenar alimentos.

- ✓ Guardar los alimentos para perros o gatos que sobren después de la hora de alimentación de la mascota.
- ✓ Reparar o reemplazar mosquiteros rotos o que falten.
- ✓ No llevar a la vivienda colchones, prendas ni muebles que se encuentren en la calle (estos objetos pueden contener insectos o huevos de insectos).
- ✓ Mantener cortos el césped, las malezas y los arbustos que se encuentren cerca de la vivienda.
- ✓ Reducir o eliminar el desorden en la vivienda.



### ***Crecimiento de moho***

El crecimiento del moho en una vivienda puede atribuirse a un contenido elevado de humedad en el aire dentro de la vivienda o a una fuente específica, por ejemplo, una pérdida de agua. Un contenido elevado de humedad con frecuencia es producto de una circulación inadecuada de aire, y habitualmente se relaciona con el uso del agua en el hogar para bañarse, cocinar y limpiar. Entre los métodos prácticos para controlar el moho en el hogar se incluyen el uso de un extractor si se encuentra en el baño o la cocina, abrir periódicamente las ventanas para permitir que ingrese aire fresco en la vivienda y secar las duchas después de bañarse, así como las superficies de la cocina y el baño después de usarlos. Casi todas las viviendas contienen cierto nivel de moho como resultado de la presencia de agua y humedad, y en la mayoría de los casos, el moho no produce ningún efecto perjudicial para la salud. No obstante, en casos graves en los cuales el moho es amplio y abarca áreas grandes de las paredes o del cielorraso, es posible que el DHCA deba declarar la ruina de la vivienda hasta que se pueda quitar el moho.

El inspector del Código de Vivienda del DHCA revisará un apartamento para detectar la presencia visible de moho durante una inspección. Si se encuentra moho visible, el arrendador deberá encontrar y corregir la causa subyacente de acuerdo con los códigos de mantenimiento y del edificio. Visite <https://www.epa.gov/mold> para obtener pautas de mantenimiento adicionales relacionadas con el moho.

## **Capítulo 48: Almacenamiento de desechos sólidos**

### **¿Qué son los desechos sólidos?**

Los desechos sólidos son todos los materiales de desecho y los escombros, incluidos, pero sin limitación necesaria, toda basura, lodo, desecho médico/patológico, escombros de la construcción del edificio, ceniza, despojo, desecho industrial, animal muerto, desecho que pudiera recuperarse, árbol muerto o caído, tocón arrancado, tronco de árbol, arbusto, planta, hoja, césped, recorte de jardín, desperdicio callejero, vehículo abandonado, maquinaria, botella, lata, desecho de papel, cartón y viruta. Los desechos sólidos también

incluyen a los automóviles, las camionetas, las cajas, los envases, los neumáticos, los aparatos, los muebles o los equipos recreativos que se encuentren en un estado de deterioro o desperfecto, a menos que el artículo espere ser retirado o reparado, o bien renovado para el uso personal del propietario o del ocupante. La reparación, la renovación o el retiro debe llevarse a cabo en el plazo de 30 días. Los desechos sólidos también incluyen a los desechos reciclables.

### ***Recipientes para el almacenamiento de desechos sólidos***

**Estándares para recipientes:** todos los recipientes de desechos sólidos deben ser rígidos, de plástico o de metal y a prueba de alimañas, y estar equipados con tapas herméticas.

**Viviendas para una sola familia y viviendas adosadas:** el ocupante es responsable de proporcionar recipientes con tapas herméticas para el almacenamiento de desechos sólidos.

**Instalaciones para múltiples familias:** el propietario es responsable de proporcionar una cantidad adecuada de recipientes en las instalaciones para múltiples familias.

**Propiedad comercial:** tanto los propietarios como los ocupantes, en conjunto, comparten la responsabilidad de controlar los desechos sólidos en las propiedades comerciales.

### ***Almacenamiento de vehículos motorizados***

No se puede almacenar ningún vehículo motorizado en propiedades residenciales a menos que pueda utilizarse y muestre etiquetas y un registro válido.

### ***Proceso de limpieza y gravamen***

El proceso de "limpieza y gravamen" ha sido una herramienta útil para la limpieza de propiedades abandonadas y sin mantenimiento. Una Orden de limpieza y gravamen permite que el Condado ingrese en una propiedad para cortar el césped en el establecimiento o bien quitar los desechos sólidos si el propietario no puede cumplir con los avisos anteriores de limpieza y mantenimiento de la propiedad. El propietario debe pagar al Condado el costo de la medida de limpieza y gravamen. Estos costos constituyen una deuda por parte del propietario en favor del Condado y puede agregarse a la declaración de impuestos como gravamen sobre la propiedad y puede cobrarse en el mismo modo en el que se recaudan los impuestos sobre la propiedad habituales.

### ***Cómo presentar una reclamación***

**PASO 1:** se pueden interponer reclamaciones por vía telefónica en el centro de llamadas del 311 llamando a este número dentro del Condado y al 240-777-0311 fuera de este.

**PASO 2:** al comunicarse, se le pedirá que proporcione la dirección de la propiedad en cuestión y una breve descripción de la presunta infracción (por ejemplo, un carro abandonado en el patio, el pórtico está deteriorado, etc.). Si es arrendatario, proporcione el nombre de su complejo de apartamentos y, si lo conoce, el nombre del propietario o del administrador de la propiedad o del representante.

El operador del 311 le pedirá su nombre y su número de teléfono, de modo que el inspector pueda mantenerlo informado del estado del caso, comunicarse con usted para obtener información adicional o bien, si es arrendatario, programar una inspección de su unidad de renta. **Si solicita que se mantenga el anonimato, no se divulgará ni publicará su nombre.**

**PASO 3:** el caso se asignará a un inspector y se llevará a cabo una inspección inicial. Si se observa cualquier infracción, se enviará al propietario un aviso de infracción. En la mayoría de los casos, **los propietarios tendrán 30 días para corregir una infracción**, de modo que es posible que no vea una corrección inmediata.

**PASO 4:** el inspector llevará a cabo una nueva inspección de la propiedad para verificar que todas las infracciones se hayan corregido. Si queda sin corregir alguna infracción, se puede enviar al propietario un segundo y un último aviso de infracción. Este aviso indica que si las infracciones no se corrigen (normalmente en el plazo de 15 días), se labrarán citaciones civiles.

Nuestro Departamento tomará todas las medidas para trabajar con los ocupantes y los propietarios del inmueble para corregir las infracciones del Código, pero cuando las infracciones quedan sin corregir después de advertencias repetidas, se labrarán citaciones civiles.

Cuando se abra una citación civil, el caso pasa al Tribunal de Distrito. Se lleva a cabo un juicio y si se establece que el propietario es culpable, el Condado procurará una Orden de extinción del Tribunal por la cual se permita al Condado que extinga la infracción y cobre el costo al propietario. Además, si el propietario no cumple con la orden de extinción, puede recibir cargos por desacato.

### ***Programa Neighborhoods Alive (Vecindarios Vivos)***

De manera periódica, el DHCA llevará a cabo inspecciones de las propiedades en vecindarios específicos en respuesta a solicitudes de asociaciones civiles, personal de aplicación legal del Código u otras agencias del Condado a fin de garantizar que los vecindarios sean seguros y estén limpios, que los edificios se encuentren en condiciones adecuadas y que se preserven los valores de las propiedades. El proceso para notificar a los propietarios de estas inspecciones, y el proceso de aplicación legal es el mismo que el descrito anteriormente.

### **Propiedades de renta para múltiples familias**

Las propiedades para múltiples familias deben inspeccionarse al menos una vez cada tres años, aunque pueden inspeccionarse con más frecuencia, de ser necesario. También se pueden efectuar inspecciones como respuesta a quejas.

Se envía una carta al propietario, la empresa de administración o el representante, y se envían tarjetas postales a los arrendatarios en las cuales se les notifica la próxima inspección. Las inspecciones oscilan de áreas comunes al 100 % de las unidades, de acuerdo con la condición de la propiedad. Sin embargo, independientemente del porcentaje de las unidades inspeccionadas, se revisan todas las áreas comunes, las salas de almacenamiento, las salas de calderas, los pasillos y las escaleras y los exteriores de los edificios.

### **Propiedades de renta para una sola familia**

Todas las propiedades de renta para una sola familia deben contar con la licencia correspondiente para este fin. Para adquirir una licencia de propiedad de renta para una sola familia, comuníquese con la Unidad de Licencias a través del centro de llamadas del 311 del Condado llamando a este número (dentro del Condado) o bien al 240-777-0311 (fuera del Condado). Las inspecciones de estas propiedades se realizan en respuesta a quejas o si se encuentran dentro de un vecindario que ha sido objeto de intensas tareas de aplicación legal del Código.

### **Apartamentos anexos**

El DHCA es responsable de administrar el Programa de Licencias de Apartamentos Anexos de Clase 3. Un apartamento anexo es una segunda unidad de vivienda que forma parte de una vivienda individual para una sola familia y que cuenta con instalaciones para cocinar, comer, asearse y dormir.

La Sección de Licencias del Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios (DHCA) exige una licencia de Apartamento Anexo de Clase 3 antes de que pueda establecerse legalmente un apartamento anexo.

Los departamentos anexos deben cumplir con todos los requisitos vigentes del código correspondientes a unidades de vivienda, incluidos los requisitos de salida, espacio y uso. Para obtener más información, comuníquese con el centro de llamadas del MC311 del Condado llamando al 311 (dentro del Condado) o bien al 240-777-0311 (fuera del Condado).

### ***¿Lo sabía?***

*La forma más sencilla de tener acceso a cualquiera de los servicios para situaciones que no sean emergencia del Condado de Montgomery es llamando al 311 (dentro del Condado) o bien al 240-777-0311 (fuera del Condado).*

## **Preguntas frecuentes**

**P:** ¿Mi arrendador tiene la obligación de proporcionar aire acondicionado?

**R:** *No. No existe obligación alguna por la cual un arrendador deba proporcionar aire acondicionado. Sin embargo, si se brinda aire acondicionado, debe funcionar correctamente.*

**P:** ¿Hay fechas programadas de encendido del aire acondicionado y la calefacción?

**R:** *No. Sin embargo, cada arrendador debe brindar un mínimo de 68 grados Fahrenheit de temperatura en todo momento durante la estación de uso de la calefacción.*

**P:** Las ramas del árbol de mi vecino llegan hasta mi propiedad. ¿Es una infracción del código?

**R:** *Posiblemente. Las ramas y los troncos muertos que llegan a la propiedad adyacente constituyen una infracción que debe remediar el propietario del árbol. Sin embargo, las ramas vivas que lleguen a la propiedad adyacente no son una infracción del código.*

**P:** ¿Cuántas personas pueden vivir en una unidad de vivienda?

**R:** *No más de cinco personas no emparentadas pueden vivir en una unidad de vivienda. Además, ya sea que los ocupantes estén emparentados o no, debe haber 150 pies cuadrados para el primer ocupante y 100 pies cuadrados para cada ocupante adicional.*

**P:** En el ingreso al garaje, mi vecino tiene un carro que no funciona. ¿Es una infracción del código?

**R:** *Sí. El Código del Condado de Montgomery exige que todos los vehículos que se encuentren en propiedad privada deben funcionar y contar con etiquetas y registros vehiculares vigentes.*

**P:** Mi vecino no corta el césped. ¿Es una infracción del código?

**R:** *Sí, si el césped ha crecido más de 12 pulgadas.*

**P:** Los vecinos de al lado hacen mucho ruido. ¿Es una infracción del código?

**R:** *Si bien el ruido en exceso no constituye una infracción del Código de Vivienda, se pueden presentar quejas por ruido excesivo ante el Departamento de Policía del Condado. Para presentar una queja, comuníquese con el centro de llamadas del MC311 del Condado llamando al 311 (dentro del Condado) y al 240-777-0311 (fuera del Condado). También puede comunicarse con el número para situaciones que no sean emergencias del Departamento de Policía llamando al 301-279-8000.*

**P:** Hay una casa vacía en mi calle. ¿Quién es responsable de su mantenimiento?

**R:** *El propietario es responsable del mantenimiento. Si no se realiza, el inspector exigirá la aplicación legal de todos los códigos que correspondan. Si no se puede encontrar al propietario, es posible que el Condado de Montgomery realice el trabajo necesario y establezca un gravamen en la vivienda para recuperar los costos que tuviera que pagar.*

**P:** Mi vecino tiene un negocio en su vivienda. ¿Está permitido?

**R:** *En determinadas circunstancias, puede permitirse. Para obtener más información, comuníquese con el centro de llamadas del MC311 del Condado llamando al 311 (dentro del Condado) y al 240-777-0311 (fuera del Condado).*

**P:** Mi vecino está construyendo una terraza en su casa. ¿Se necesita un permiso de construcción?

**R:** *Sí. Para obtener más información, comuníquese con el centro de llamadas del MC311 del Condado llamando al 311 (dentro del Condado) y al 240-777-0311 (fuera del Condado).*

**P:** Los cestos de residuos de mi vecino no tienen tapas y la basura queda desparramada por la propiedad. ¿Qué puedo hacer?

**R:** *Todos los cestos de residuos deben tener tapas herméticas. La Sección de Aplicación Legal del Código del DHCA regula la basura y los escombros en una propiedad. Sin embargo, si tiene preguntas acerca de la recolección y la extracción de basura en la vereda, y sobre reciclaje, comuníquese con el Departamento de Servicios Ambientales (DES, por sus siglas en inglés). Puede comunicarse con ambas agencias del Condado poniéndose en contacto con el centro de llamadas del MC311 del Condado llamando al 311 (dentro del Condado) y al 240-777-0311 (fuera del Condado).*

**P:** Mi vecino coloca restos de alimentos en una pila de compost. ¿Está permitido?

**R:** *Solo está permitido cuando la pila de compost es completamente a prueba de roedores.*

**P:** Mi vecino renta el sótano. ¿Es legal?

**R:** *En determinadas circunstancias, es legal siempre que el vecino tenga una licencia para rentar y el apartamento del sótano cumpla con las especificaciones correspondientes del Código de Vivienda. Resulta altamente recomendable que se realice una investigación para garantizar el cumplimiento de los códigos actuales.*

**Anexo - Lista de artículos inspeccionados**

En la página siguiente, se muestran las áreas y los artículos inspeccionados por los inspectores del Código de Vivienda del DHCA. Esta lista se brinda como guía informativa de cortesía sobre las normas básicas de mantenimiento de la propiedad. NO tiene como fin ser exhaustiva e incluir a todos los requisitos de mantenimiento exigidos por el Condado de Montgomery. Todos los propietarios de inmuebles son responsables de garantizar que su propiedad cumpla con todas las disposiciones vigentes del Código de Vivienda de Montgomery: Capítulo 26, Normas para el mantenimiento de viviendas y edificios; Capítulo 29, Relaciones entre arrendadores y arrendatarios; Capítulo 48, Desechos sólidos; Capítulo 58, Malezas.

EDIFICIOS	UNIDADES DE VIVIENDA
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los cimientos del edificio están en una condición buena y sólida</li> <li>• Pintura exterior sin signos de deterioro</li> <li>• Las paredes exteriores no tienen grietas de gran tamaño</li> <li>• Los ingresos a garajes y los estacionamientos están en una condición buena y sólida</li> <li>• Las aceras son seguras y no suponen peligros de tropiezo</li> <li>• Las cunetas y las bajantes están en buenas condiciones</li> <li>• Las escaleras, las barandas y los pasamanos están en una condición adecuada y buena</li> <li>• La iluminación exterior funciona bien</li> <li>• Los paneles, los medidores y las cajas del servicio eléctrico se encuentran en buen estado</li> <li>• Los techos están en buenas condiciones</li> <li>• Las puertas de entrada están equipadas con cerraduras de combinación u otro mecanismo de cerrojo aprobado</li> <li>• Todas las cerraduras deben funcionar según la forma en que fueron diseñadas</li> <li>• Todas las puertas exteriores se abren y cierran correctamente</li> <li>• El terreno de la propiedad recibe el mantenimiento correcto y se encuentra libre de residuos/grandes volúmenes de basura</li> <li>• Los desagües de aguas pluviales están libres de escombros y en buenas condiciones</li> <li>• Se proporcionan e instalan extintores de incendios de acuerdo con los Códigos Estatales contra Incendios y de Seguridad.</li> <li>• Las salidas están liberadas y no presentan obstrucciones hasta el derecho de paso público</li> <li>• Todos los carteles de "SALIDA" y la iluminación de salida funcionan correctamente</li> <li>• El área que se encuentra sobre las escaleras de salida y debajo de estas se encuentra libre de materiales</li> <li>• Las puertas de incendios funcionan y se cierran automáticamente; también se encuentran en buenas condiciones</li> <li>• Se debe brindar la suficiente cantidad de recipientes para los desperdicios y la basura</li> <li>• Los recipientes de basura están almacenados en los gabinetes adecuados</li> <li>• Las cercas y los portones de las propiedades funcionan correctamente</li> <li>• Las salas de lavandería están limpias y las instalaciones se mantienen en buenas condiciones</li> <li>• Los portones y los cerramientos de las piscinas funcionan correctamente</li> <li>• Las líneas de limpieza de las alcantarillas no presentan obstrucciones y están en buenas condiciones</li> <li>• Se deben cerrar con cerrojo los paneles de acceso a techos, áticos, entrepisos y áreas de almacenamiento</li> <li>• Se deben mantener actualizados certificados de calderas y elevadores</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los detectores de humo funcionan correctamente</li> <li>• Las ventanas de salida funcionan y se abren por completo</li> <li>• Se debe contar con un medio de escape seguro y sin obstrucciones que conduzca a un espacio seguro y abierto</li> <li>• Las puertas de entrada a las unidades de vivienda desde los pasillos interiores se cierran y traban automáticamente</li> <li>• El revestimiento de los pisos no supone peligros de tropiezo</li> <li>• Los tomacorrientes y los interruptores de luz funcionan y poseen cubiertas</li> <li>• Los interruptores de circuito por falla a tierra (GFCI, por sus siglas en inglés) están instalados correctamente y funcionan de manera adecuada</li> <li>• La iluminación superior funciona y se encuentra en buenas condiciones</li> <li>• Las ventanas deben abrirse y cerrarse según la forma en que se diseñaron, y los mosquiteros deben estar en buenas condiciones</li> <li>• Las ventanas y los paneles de las ventanas están intactos, no tienen roturas y no presentan grietas</li> <li>• Las ventanas están equipadas con dispositivos de cerrojo adecuados</li> <li>• Las puertas corredizas de los patios funcionan correctamente, incluidos todos los mecanismos de cerrojo y traba</li> <li>• Las hornallas y el horno funcionan correctamente y poseen puertas y perillas en funcionamiento que se encienden y apagan por completo</li> <li>• La cocina de gas no presenta emisiones gaseosas (informe de inmediato las fugas de gas al 911 y la empresa de servicios)</li> <li>• La campana/el filtro de la cocina y el extractor funcionan correctamente</li> <li>• El lavaplatos funciona correctamente</li> <li>• El desecho de basura funciona bien</li> <li>• El fregadero y los grifos drenan correctamente y no presentan pérdidas</li> <li>• Los gabinetes y las encimeras deben encontrarse en buenas condiciones</li> <li>• El refrigerador funciona bien</li> <li>• El lavabo, la bañera y los sanitarios drenan correctamente y no presentan pérdidas, incluidas las manijas de los grifos</li> <li>• El sanitario está fijo</li> <li>• Las áreas alrededor de lavabos, bañeras o duchas se encuentran en buenas condiciones</li> <li>• Las barras para las toallas y los accesorios están fijas</li> <li>• La propiedad no presenta infestaciones</li> <li>• No hay moho visible en la unidad</li> </ul> <p>Información: Si se encuentra moho visible, busque y corrija la causa subyacente de acuerdo con los códigos de construcción. Visite <a href="https://www.epa.gov/mold">https://www.epa.gov/mold</a> para obtener pautas adicionales de mantenimiento.</p>